

Информация по вопросам соблюдения обязательных требований земельного законодательства

На территории Семилукского муниципального района Воронежской области контроль за соблюдением обязательных требований земельного законодательства осуществляет администрация Семилукского муниципального района Воронежской области.

Контроль осуществляется за соблюдением:

1) требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный участок, а также самовольной уступки права пользования участком и самовольной мены земельными участками;

2) требований о переоформлении юридическими лицами в установленный федеральным законом срок права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;

3) требований земельного законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

4) требований земельного законодательства, связанных с обязательным использованием земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества в указанных целях, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом;

5) требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

6) требований земельного законодательства органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

7) требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

8) требований законодательства, связанных с выполнением в установленный срок предписаний об устранении нарушений земельного законодательства, выданных должностными лицами администрации Семилукского муниципального района в пределах их компетенции.

За нарушение требований земельного законодательства предусмотрена административная ответственность: ст. 7.1, ст. 7.34, ч. 1, 3, 4 ст. 8.6, ст. 8.7, ст. 8.8, ст. 19.5 «Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» № 195-ФЗ от 30.12.2001 года.

Как показывает анализ проведенных контрольных мероприятий, наиболее часто выявляемым нарушением земельного законодательства является самовольное занятие земельного участка, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ.

Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок влечет наложение административного штрафа,

в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей;
- на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;
- на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей;

в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей;
- на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;
- на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Индивидуальным предпринимателям следует обратить внимание на то, что за административные правонарушения, предусмотренные указанной статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Отсутствие документов на земельный участок или часть земельного участка уже является признаком использования указанной территории без прав, что также является правонарушением, предусмотренным ст. 7.1 КоАП РФ.

Нарушение в виде самовольного занятия земельного участка может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (благоустройство территории, складирование стройматериала, ограждение земельного участка), также земельный участок может быть приобретен с уже имеющимися постройками, которые находятся за границами участка.

Таким образом, ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ наступает как за активные действия, направленные на занятие земельного участка, так и в результате использования уже занятой территории без предусмотренных законодательством прав.

Для недопущения указанного нарушения рекомендуем:

- проверить, имеются ли у Вас документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком;
- проверить, зарегистрированы ли на него в установленном порядке права;

- убедиться в том, что используемая и огороженная площадь участка соответствует площади, указанной в ваших документах на землю;
- проверить, что постройки, ограждения, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах земельного участка;
- проверить, что используемое в хозяйстве имущество (дрова, стройматериалы) размещены вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории, относящейся к землям, государственная собственность на которые не разграничена, а также не на участке соседей.

Запомните, что земельный участок следует использовать в границах, учетных в Едином государственном реестре недвижимости.

Вместе с этим, в настоящее время закон не предусматривает никаких ограничений за отсутствие межевания. Однако нужно иметь в виду, что межевание гарантированно избавит собственников от многих юридических проблем. Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков.

Выявить несоответствие в части использования земельного участка вне границ, указанных в Едином государственном реестре недвижимости, возможно путём изучения находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов.

Другим часто выявляемым нарушением земельного законодательства является использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

Согласно ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ за данное нарушение предусмотрено административное наказание:

- использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 ст. 8.8 КоАП РФ - влечет наложение административного штрафа,

в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей;
- на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;
- на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей;

в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей;
- на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;
- на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

- неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 статьи 8.8 КоАП РФ,

влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 0,3 до 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее трех тысяч рублей;

- на должностных лиц - от 0,5 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей;

- на юридических лиц - от 2 до 10 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двухсот тысяч рублей.

- неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", по целевому назначению в течение одного года с момента возникновения права собственности, если такой земельный участок приобретен по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) если в отношении земельного участка у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации в течение срока, указанного в пункте 3 статьи 6 Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения",

влечет наложение административного штрафа:

- на граждан и индивидуальных предпринимателей в размере от 0,1 до 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двух тысяч рублей;

- на юридических лиц - от 1 до 6 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей.

- неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом,

влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;

- на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей;

- на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч рублей.

в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;

- на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей;

- на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей;

невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению,

влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;

- на должностных лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей;

- на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.

Для недопущения нарушений, предусмотренных ст. 8.8 КоАП РФ рекомендуем:

- использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и соответствующим видом разрешенного использования, указанном в Едином государственном реестре недвижимости и правоустанавливающих документах на землю.

Администрация Семилукского муниципального района Воронежской области рекомендует всем собственникам, арендаторам, землепользователям земельных участков, расположенных на территории Семилукского муниципального района Воронежской области, заблаговременно принять меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.

Руководитель отдела архитектуры,
градостроительства, имущества и
земельных отношений администрации
Семилукского муниципального района

М.О. Ягодкина